

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA DEN HAAG

aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Directoraat-Generaal
Wonen en Bouwen**
Directie Woningmarkt
Turfmarkt 147
Den Haag

Kenmerk
2013-0000342081
Uw kenmerk
2013Z11189/2013D23758

Datum 21 juni 2013
Betreft reactie op Rapportage Meldpunt Huurverhoging van de
Woonbond

De Algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft verzocht om mijn reactie op de Rapportage Meldpunt Huurverhoging, "Huurverhoging 2013: veel fouten, privacyschending en betaalbaarheidsproblemen" van de Nederlandse Woonbond te ontvangen en daarbij in te gaan op de punten die in het rapport staan genoemd:

- Huurders met ouders in verpleeghuizen worden toch aangeslagen voor het inkomen van de ouders, wanneer hun adres als postadres blijven fungeren. Hierdoor krijgen zij onterecht het hoge percentage aan huurverhoging.
- Als huurders bezwaar willen maken tegen de huurverhoging op grond van onjuiste inkomensgegevens moeten IB60-formulieren worden opgevraagd en moet de inkomensverklaring over 2012 worden overhandigd. Men moet voor een gba-formulier naar de gemeente. Er zijn bovendien vaak kosten verbonden aan de documenten die per gemeente uiteenlopen.
- Onterecht worden zaken meegerekend bij het huishoudinkomen zoals kinderalimentatie en lijfrente.
- Ook verhuurders van geliberaliseerde woningen (sociale en commerciële verhuurders) blijken inkomensgegevens op te vragen en inkomensafhankelijke huurverhoging door te willen voeren.
- Huurders ontvangen de huurverhoging met de verklaring van de belastingdienst in een open envelop of per abuis van een andere huurder.

De Nederlandse Woonbond (verder: Woonbond) heeft in het voorjaar een klachtenmeldpunt over de huurverhoging geopend op zijn website, in het kader van zijn actie Huuralarm. Huurders kunnen aan de hand van voorgevulde vragen aangeven waarom zij bezwaren hebben tegen de huurverhoging. Daarbij zijn zowel meer principiële bezwaren als specifieke bezwaren tegen de door de verhuurder voorgestelde huurverhoging aan te geven.

Wat opvalt in de rapportage en bij de vraagstelling van het klachtenmeldpunt is dat bijna alle bezwaren onder de noemer "fouten in het huurverhogingsvoorstel" worden gebracht. Terwijl de verhuurder alleen vooraf kan weten dat zijn huurverhogingsvoorstel niet aan de regels voldoet in de gevallen dat hij het voorstel te laat bij de huurder indient, hij een huurverhoging van meer dan 4% voorstelt zonder een inkomensindicatie bij te voegen, hij een inkomensafhankelijke huurverhoging voorstelt voor een geliberaliseerd verhuurd woning, hij vaker dan eenmaal per jaar een huurverhoging voorstelt of dat hij een huurprijs voorstelt die hoger is dan de maximale huurprijs van de woning. Het is goed dat

dit wordt gesignaleerd en dat huurders tegen zulke vormfouten met succes bezwaar kunnen aantekenen bij de verhuurder.

Bij veel door de Woonbond respectievelijk huurders gesignaleerde "fouten" gaat het echter om rechtmatige huurverhogingsvoorstellen waartegen de huurder mogelijk een bezwaargrond (b)lijkt te hebben. In de meeste gevallen kan de verhuurder namelijk niet van te voren weten welke huurders een beroep kunnen doen op een van de bezwaargronden tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging: dat de samenstelling van het huishouden inmiddels is gewijzigd, dat het huishoudinkomen na het inkomenstoetsjaar tot onder de inkomensgrens is gezakt of dat iemand in het huishouden behoort tot de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten. Juist hiervoor is de toetsing in de bezwaarprocedure bij de huurverhoging mogelijk.

Datum

21 juni 2013

Kenmerk

2013-0000342081

Inkomen van niet-bewoners meegeteld

De Woonbond voert aan dat huurders met ouders in verpleeghuizen worden geconfronteerd met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging doordat het inkomen van de in het verpleeghuis wonende ouder wordt meegeteld. Veel verpleeghuizen schijnen te vragen de verpleegde ouder in te schrijven op het woonadres van een van de kinderen zodat dat adres het correspondentieadres van de verpleegde ouder is.

Hier speelt het probleem dat de feitelijke situatie niet overeenkomt met de in de gemeentelijke basisadministratie ingevoerde gegevens. Dit valt te voorkomen door het huisadres van de huurder die als correspondentieadres van de ouder(s) fungeert in de gemeentelijke basisadministratie niet als woonadres van die ouder(s) te registreren, maar als briefadres. Deze mogelijkheid staat open voor onder andere mensen die in een gezondheidsinstelling verblijven. De ouder(s) wordt/worden dan niet meegeteld als bewoner¹, waardoor het inkomen van die ouder(s) niet bij het huishoudinkomen van de huurder(s) wordt meegerekend.

Inkomensdaling aantonen

Verder vindt de Woonbond het bezwaarlijk dat huurders die bezwaar willen maken tegen de voorgestelde inkomensafhankelijke hogere huurverhoging omdat het inkomen in het jaar na het inkomenstoetsjaar tot onder de inkomensgrens is gezakt, daarvoor bepaalde gegevens moeten verstrekken en dat daaraan kosten zijn verbonden.

In de aangenomen wetgeving is ter bescherming van de privacy van huurders opgenomen dat verhuurders alleen een inkomensindicatie over het inkomensstoetsjaar (t-2) kunnen opvragen bij de Belastingdienst. Als het huishoudinkomen in het inkomenstoetsjaar (t-2) wordt betwist, door wijziging van de samenstelling van het huishouden of vanwege wijziging van het verzamelinkomen, hoeft de huurder dat niet verder te onderbouwen. In dat geval vraagt de verhuurder na het bezwaar van de huurder bij de Belastingdienst een nieuwe, actuelere inkomensindicatie over het inkomenstoetsjaar (t-2) aan bij de Belastingdienst waarin ook eventuele wijzigingen in de samenstelling van het huishouden (GBA-registraties) zijn verwerkt.

In de aangenomen wetgeving over de inkomensafhankelijke huurverhoging is (door een aangenomen amendement van het lid Lucassen, PVV) ook opgenomen dat de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging niet doorgaat als de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het jaar na het inkomenstoetsjaar (t-1)

¹ Zie <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gemeenten/vraag-en-antwoord/kan-ik-een-briefadres-krijgen-als-ik-geen-vast-woonadres-heb.html>.

tot onder de in het huurverhogingsvoorstel gehanteerde inkomensgrens is gezakt. De huurder moet dus aantonen dat het huishoudinkomen na het inkomenstoetsjaar tot onder de gehanteerde inkomensgrens is gedaald. Het huishoudinkomen is gedefinieerd als het gezamenlijke verzamelinkomen (box 1, box 2 en box 3) van alle bewoners. De huurder kan het huishoudinkomen alleen aantonen door aan de verhuurder aan te geven wie tot de bewoners van het woonadres behoren en wat het individuele verzamelinkomen van al die leden van het huishouden is. Het aantonen van het aantal bewoners van het woonadres gaat via een uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie, het aantonen van het totale gezamenlijke verzamelinkomen van alle leden van het huishouden gaat via inkomensverklaringen (IB60-formulieren) voor alle leden van het huishoudinkomen. Een jaaropgave van de werkgever volstaat immers niet, omdat de verhuurder niet kan uitsluiten dat de huurder en/of andere leden van het huishouden nog andere inkomsten heeft of hebben, bijvoorbeeld uit een tweede baan of belastbaar inkomen uit vermogen.

De legeskosten voor een uittreksel uit de gemeentelijke basisadministratie verschillen per gemeente, omdat gemeenten hun eigen leges vaststellen. IB60-formulieren zijn kosteloos op te vragen via de Belastingtelefoon bij de Belastingdienst.

Huishoudinkomen

Voorts vindt de Woonbond het onterecht dat zaken zoals kinderalimentatie en lijfrente bij het huishoudinkomen worden meegerekend.

Het huishoudinkomen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging is gedefinieerd als het totale verzamelinkomen (box 1, box 2 en box 3) van alle bewoners van het adres. Het is gebruikelijk uit te gaan van het gezamenlijke verzamelinkomen bij inkomensafhankelijke regelingen. Zo wordt bij de toeslagen (huurtoeslag, zorgtoeslag en kinderopvangtoeslag) ook het gezamenlijke verzamelinkomen gehanteerd.

Dat betekent dat alle inkomsten, ongeacht de bron, tot het huishoudinkomen behoren. Alleen voor het inkomen van inwonende jongeren (bewoners die op 1 januari van het jaar waarin de huurverhoging wordt voorgesteld nog geen 23 jaar oud zijn) is een uitzondering in de wetgeving opgenomen: van die inwonende jongeren wordt alleen het inkomen meegerekend dat het niveau van het wettelijk minimumloon (ca. € 20.000) overschrijdt. Dit is gedaan om jongeren niet te ontmoedigen een (bij)baan te nemen. De Belastingdienst houdt daarmee al rekening bij het opstellen van door de verhuurders opgevraagde inkomensindicaties en telt daarbij van die jongeren alleen het inkomen mee dat het niveau van het wettelijk minimumloon overstijgt.

Mochten later inkomsten wegvallen waardoor het huishoudinkomen onder de bij de huurverhoging(en) gehanteerde inkomensgrens komt, kan de huurder ofwel een bezwaarschrift tegen het huurverhogingsvoorstel indienen als het huishoudinkomen in het jaar na het inkomenstoetsjaar (t-1) tot onder de inkomensgrens is gedaald ofwel een huurverlaging voorstellen indien het huishoudinkomen later dan in het jaar na het inkomenstoetsjaar tot onder de inkomensgrens is gedaald.

Privacyschending

Daarnaast signaleert de Woonbond dat verhuurders inkomensindicaties opvragen voor woningen die geliberaliseerd worden verhuurd.

Dat verhuurders ook voor geliberaliseerd verhuurde woningen inkomensindicaties bij de Belastingdienst opvragen is kwalijk. De inkomensafhankelijke huurverhoging is alleen van toepassing voor huurwoningen met een gereguleerde huurovereen-

Datum

21 juni 2013

Kenmerk

2013-0000342081

komst (waarbij de huurprijsbescherming van maximale huurverhoging en maximale huurprijsgrens van toepassing is) en dat is ook steeds in de informatie over de inkomensafhankelijke huurverhoging aangegeven.

Voor het beantwoorden van de vraag of een huurovereenkomst gereguleerd is of geliberaliseerd, zijn de ingangsdatum van de huurovereenkomst en de (kale) huurprijs op die ingangsdatum (aanvangshuurprijs) bepalend, niet de huidige huurprijs. Als de aanvangshuurprijs van de huurovereenkomst hoger is dan de toentertijd geldende liberalisatiegrens, is de huurovereenkomst geliberaliseerd. In het andere geval is de huurovereenkomst gereguleerd.

Er bestaat geen register van huurovereenkomsten. Of een huurwoning geliberaliseerd of gereguleerd verhuurd wordt, is daardoor alleen bekend bij de verhuurder en huurder. De Belastingdienst weet dus niet welke woningen geliberaliseerd verhuurd worden en welke niet. Daarom is in de gebruiksvoorwaarden voor het webportaal waarmee verhuurders inkomensindicaties bij de Belastingdienst kunnen opvragen en met welke gebruiksvoorwaarden verhuurders akkoord gaan als zij van dat portaal gebruik maken, ook uitdrukkelijk opgenomen dat de verhuurder verklaart de service slechts te gebruiken voor het aanvragen van gegevens over woningen in zijn woningbestand met een gereguleerde huur. Verhuurders die inkomensindicaties opvragen voor woningen die zij geliberaliseerd hebben verhuurd, zijn daarmee in overtreding van zowel de wet als de gebruiksvoorwaarden voor het webportaal 'Inkomensafhankelijke huurverhoging' van de Belastingdienst.

Omdat de Belastingdienst deze overtredingen niet vooraf kan constateren, kunnen huurders deze overtreding melden bij de Belastingdienst. Het adres waar huurders deze overtredingen schriftelijk kunnen melden staat vermeld op de website rijksoverheid.nl². Als de Belastingdienst constateert dat een verhuurder de gebruiksvoorwaarden voor het webportaal en de wetgeving inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging stelselmatig overtreedt, kan de Belastingdienst de verhuurder voor de toekomst uitsluiten van het gebruik van het webportaal voor het opvragen van inkomensindicaties (artikel 19a, lid 5, Huurprijzenwet woonruimte). De verhuurder kan dan voor zijn gereguleerd verhuurde woningen geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging meer voorstellen. Ook kan de huurder aangifte doen van oneigenlijk gebruik van persoonsgegevens en kan hij een klacht indienen bij het College bescherming persoonsgegevens. De huurder moet dan wel zeker zijn dat er geen sprake is van een gereguleerde huurovereenkomst.

De Woonbond heeft aan de hand van klachten via het klachtenmeldpunt geconstateerd dat verhuurders de huurverhogingsvoorstellen met inkomensindicatie in open enveloppen hebben verstuurd of dat bij de huurverhogingsvoorstellen per abuis de inkomensindicatie voor een ander adres was gevoegd. Dat enkele inkomensindicaties bij de verkeerde huurverhogingsvoorstellen zijn gevoegd, zou het gevolg kunnen zijn van het feit dat verhuurders de inkomensindicaties handmatig bij de huurverhogingsvoorstellen hebben moeten voegen en verhuurders die huurverhogingsvoorstellen in korte tijd moesten opstellen en versturen. Maar het laat onverlet dat verhuurders zorgvuldig met de inkomensindicaties van huurders moeten omgaan en dat inkomensindicaties niet bij andere huishoudens terecht mogen komen.

² <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurverhoging/extra-huurverhoging-hogere-inkomens>, onder het kopje "Verhoging alleen bij sociale huurwoningen"

Datum

21 juni 2013

Kenmerk

2013-0000342081

Dat verhuurders de huurverhogingsvoorstellen kennelijk in open enveloppen hebben verstuurd, is in het licht van privacy niet wenselijk.

Ik heb reeds met de Woonbond gesproken over de rapportage "Huurverhoging 2013: veel fouten, privacyschending en betaalbaarheidsproblemen" toen de Woonbond mij die rapportage op 28 mei 2013 aanbood.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

Datum

21 juni 2013

Kenmerk

2013-0000342081